

# J E L E N T É S

## a Polgármesteri Hivatal által végzett házkezelési tevékenység ellenőrzéséről

### BEVEZETÉS

A vizsgálatra a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 92. § (5) bekezdése, az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény 120/A. § (1) bekezdése, a költségvetési szervek belső ellenőrzéséről szóló 193/2003. (XI.26.) Korm. rendelet, illetve az 5/199-1/2009. számú ellenőrzési program alapján került sor.

**A vizsgált szervezet neve:** Tapolca Város Önkormányzat  
Polgármesteri Hivatala

**Székhelye:** 8300 Tapolca, Hősök tere 15.

**A vizsgált időszak:** 2009. év

**Az ellenőrzést végezte:** Feketéné Földi Judit belső ellenőr

Az **ellenőrzés célja** annak megállapítása volt, hogy a Polgármesteri Hivatal által megkötött bérleti szerződések naprakész vezetésének és a kintlévőségek nyilvántartásának ellenőrzése során szabályszerűen jártak-e el.

### VIZSGÁLATI SZEMPONTOK

#### I. A házkezelési tevékenység során megkötött bérleti szerződések tartalmi vizsgálata, valamint a kintlévőségek nyilvántartása

- A Polgármesteri Hivatal által megkötött bérleti szerződések megfelelő tartalommal kerültek-e megkötésre, az abban foglaltak rögzítése során figyelemmel voltak-e az önkormányzati vagyon védelmére,
- A bérleti díj összege a Képviselőtestület által meghatározott bérlet összegével került-e meghatározásra,
- A megkötött bérleti szerződésekről vezetnek-e naprakész nyilvántartást, a nyilvántartás tartalma lehetővé teszi-e, hogy abból megállapítható legyen a határozott idejű szerződések lejárata,
- A bérleti szerződés alapján fizetendő bérleti díjak teljesüléséről készült-e megfelelő tartalmú nyilvántartás, melyből megállapítható a határidőn túli tartozások összege és az adós személye,
- A meghatározott határidő lejárta után a bérlők fizetési felszólítása megtörténik-e.

#### II. Korábbi belső ellenőrzés javaslatainak hasznosulása

## RÉSZLETES VIZSGÁLATI MEGÁLLAPÍTÁSOK

A helyi közszolgáltatások körében Tapolca Város Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) Polgármesteri Hivatalának Városüzemeltetési és Műszaki irodája látja el a lakásgazdálkodási – házkezelési feladatokat.

Az Önkormányzat Képviselőtestülete (továbbiakban: Képviselőtestület) a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) felhatalmazása alapján megalkotta 7/2006.(III.20.) Kt. rendeletét a lakások és a helyiségek bérletéről (továbbiakban: Lr.).

A Lr-ben foglaltak alapján a bérbeadói jogok gyakorlására és a kötelezettségek teljesítésére a Képviselőtestület, a Polgármester, valamint a Család-, Egészségügyi-, Oktatási, Művelődési és Sport Bizottság (továbbiakban: CSOB) jogosultak. A hatáskörök a Lr.-ben részletezésre kerültek.

2009. március 31-ig a bérleti szerződéseket a bérbeadó nevében – a Polgármesteri Hivatal által kiadott hozzájárulások alapján – a Tapolcai Városgazdálkodási Kft. (továbbiakban: VG) kötötte a bérlőkkel, illetve ellátta az ingatlanok bérbeadót terhelő karbantartási, felújítási, kezelési kötelezettségeit, feladatait az önkormányzattal kötött megállapodásban rögzítettek alapján. Ez a Lr-ben is rögzítésre került.

Mivel a VG feladatellátásával több probléma merült fel, 2009. április 1. naptól a fenti feladatokra, kötelezettségekre vonatkozó megállapodás hatályon kívül került, helyette új megállapodás került megkötése a VG-vel. Az ebben foglaltak alapján a bérleti szerződések (továbbiakban: szerződés) megkötése már tartozik a VG feladatai közé, azt a továbbiakban a Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési és Műszaki Iroda végzi.

A VG feladata a bérleti és közüzemi díjakra vonatkozó számlák kibocsátására, az aktuális kintlévőségek önkormányzat részére történő átadására, a bérleti- és közüzemi díjak beszedésére, a bérleti szerződések felmondására vonatkozó javaslatlételre, az ingatlanok bérlők általi használatának módja ellenőrzésére, a vegyes tulajdonú ingatlanoknál a tulajdonosi képviselet ellátására, valamint a kilakoltatásoknál való közreműködésre korlátozódott. E módosítás a Lr-ben nem került átvezetésre, módosításra. Ezt a rendelet soron következő módosítása során szükséges pótolni.

## **LAKÁSBÉRLET SZABÁLYAI – Az önkormányzati lakások bérbeadásával kapcsolatos tevékenység vizsgálata**

Az önkormányzati lakás bérbeadásának általános feltételeit, a lakások bérbeadásának lehetséges jogcímeit, valamint az egyes jogcímek általános és speciális feltételeit a Lr. részletezi.

A szerződés megkötése a Polgármester által kiadott „Önkormányzati bérlakás bérbeadási engedély” alapján történik.

A vizsgált időszakra vonatkozóan készült szerződéseket szűrőpróbaszerűen vizsgáltam. A 2009. április 1. után, a Polgármesteri Hivatal által készített szerződések részletesebb tartalommal készültek, mint a VG által készített szerződések.

Mindkét fél által készített szerződések tartalmazzák:

- az érintett ingatlan legfőbb adatait, címét, lakóterületét;
- a szerződések mellékleteként a lakások átadásával egy időben készült eszközleltár is, amibe rögzítésre kerültek a lakásban található berendezési tárgyak;
- a Képviselőtestület által meghatározott bérleti díj mértékét;
- figyelmeztetést a bérbevevő fizetési kötelezettségének késedelme esetén irányadó eljárásról, valamint az egyes karbantartási, felújítási, átalakítási munkálat lehetőségéről és kötelezettségéről, illetve a költségek viseléséről;
- kiskorú gyermeke, jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája, továbbá házastársa, szülője kivételével más személy(ek)nek az érintett ingatlanba történő befogadásáról;
- az ingatlan további albérletbe történő adásának tilalmáról.

A Lr-ben foglaltak szerint bérlő köteles a lakásból két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát írásban az önkormányzat részére bejelenteni. A bérlő által bejelentett távolléte alatt, erre hivatkozással a szerződést felmondani nem lehet. Továbbá nem lehet a szerződést felmondani abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről az önkormányzatot – annak felhívására – írásban utólag tájékoztatja. A Lr. szerint a szerződésnek tartalmaznia kell a bérlő bejelentési és igazolási kötelezettségét az életvitelszerűen ott tartózkodásra vonatkozóan, valamint a mulasztás jogkövetkezményeit. Erre való utalás azonban sem a VG, sem pedig a Polgármesteri Hivatal által készített szerződések nem tartalmazzák. Ezt az ezt követően készülő szerződésekben pótolni kell, ezzel a szerződéseket ki kell egészíteni.

Az önkormányzat a tulajdonában lévő vagyon védelme érdekében – minden évben az aktuális ingatlanértékek figyelembe vételével – vagyonbiztosítást köt. A vagyonbiztosítás beépítésre kerül a lakáshasználati díjba, ennek folytán áthárításra került a bérlőkre. Az ingatlanban található ingóságok tekintetében a bérlő döntése a további vagyonbiztosítása megkötése.

A Lr-ben foglaltak alapján a lakások bérleti díját az Önkormányzat külön rendeletben határozza meg. Ennek megfelelően a Képviselőtestület megalkotta az Önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérleti díjáról szóló 55/2004.(XII.20.) Kt. rendeletet (továbbiakban: bérleti díj rendelet).

A tárgyév január 1-jén hatályos lakásbérleti díjak tekintetében a Képviselőtestület a tárgyévet megelőző év novemberében dönt. A bérleti díj összegének meghatározása a bevételek és a kiadások kimutatásának segítségével történik. Az előterjesztésben két változat, 10 és 20 %-os emelés kerül bemutatásra, mely alapján a Képviselőtestület 2009. évre vonatkozóan 10 %-os emelést határozott meg.

A lakás használatáért a bérlő lakbért, a lakásra jutó biztosítási díjat, valamint a társasházakban lévő bérlakások esetében a felmerülő tényleges közös költség üzemeltetési költségnyadát köteles fizetni

A lakbér rendeletben külön kerül meghatározásra a költségelvű, valamint a szociális és jövedelmi viszonyok alapján bérbe adott lakások és a fecskesházi lakások bérleti díj mértéke. 2009. január 1. naptól a bérleti díjak mértéke az alábbiak szerint alakult:

Jogcím	Összkomfortos	komfortos		Félkomfortos	Komfort nélküli
		gázfűtéses	egyéb		
Ft/m <sup>2</sup> /hó					
Költségelvű lakások	490 Ft	490 Ft	-	-	-
Szociális és jövedelmi viszonyok alapján	285 Ft	285 Ft	160 Ft	100 Ft	60 Ft

(A lakbér ÁFA mentes)

A vizsgált szerződések a bérleti díj rendeletben meghatározott összegek figyelembe vételével kerültek megkötésre.

A megkötött bérleti szerződésekről különböző nyilvántartások készülnek:

- lakásjegyzék
- díjhátralékok kimutatása,
- lakáshasználókká minősített bérlők tartozásai (bérlő neve, címe, bérleti díj hátraléka, bérleti szerződés kezdete, megszűntetésének időpontja)
- jelenleg üres lakások (címe, nagysága, komfort fokozta, állapota)
- a 2009. évben megszűnő bérleti szerződések (bérlő neve, címe, megszűnés időpontja, bérleti díj összege)
- Fecskesház aktuális lakóinak névsora (név, lakás száma, bérleti szerződés időpontja)
- bérlakások díjhátraléka

A lakásjegyzék tartalmazza a bérelt ingatlan címét, helyrajzi számát, alapterületét, komfortfokozatát, szobák számát, a bérlő nevét, a bérlet kezdetét és lejárátát, a lakbér és a biztosítás m<sup>2</sup> árát, valamint a bérlet havi összegét.

Folyamatosan, havi megbontásban a VG által aktualizálásra kerül a díjhátralékok összege, mely kimutatást megküldi a Városüzemeltetési és Műszaki Osztály számára. Az abban foglaltak alapján az osztályról kerülnek kiküldésre a felszólítások. Az első felszólítás alapján 8 napon belül kell befizetni a kimutatott hátralék összegét a VG számlájára. Amennyiben a megadott határidőig nem történik meg a hátralék kiegyenlítése, újabb 8 napos határidő megjelölésével másodszor is megtörténik a felszólító levél kiküldése. Mindkét felszólításban megtörténik a hátralékos bérlő figyelmeztetése arra, hogy a bérleti díj nem határidőben történő megfizetésével szerződésszegést követett el. Ha a bérlő, lakáshasználó a másodszori felszólítás ellenére sem fizeti ki a hátralék összegét, akkor a Városüzemeltetési Osztály átadja az érintett bérlő, lakáshasználó adatait a Polgármesteri Hivatal jogi képviselőjének végrehajtás céljából. Amennyiben a tartozás nagy összegű, és a bérlő hajlandóságot sem mutat a hátralék rendezésére, a jogi képviselő a hátralék behajtása mellett intézkedik a kilakoltatásról is.

Az egyes felszólításokban megjelölt befizetési határidő lejárta után a Városüzemeltetési Osztály egyeztet a VG-vel az időközben befolyt hátralékok összegéről.

A lakások bérleti és közüzemi díj hátraléka 2009. szeptember 30-án:

	<b>bérleti díj hátralék</b>	<b>közüzemi díj hátralék</b>	<b>összes hátralék</b>
Deák F. u. 21. elkülönített	969 592	65 425	1 035 017
Klapka u., Viszló u. elkülönített	-	-	-
Fecskeház Ipar u. elkülönített	116 663	-	116 663
Május 1. u. 4/2 elkülönített	808 877	-	808 877
Nem elkülönített lakások	28 839 146	14 750 915	43 590 061
<b>Lakások összesen</b>	<b>30 734 278</b>	<b>14 816 340</b>	<b>45 550 618</b>

Mivel jelentős a bérleti és közüzemi díj hátralékok összege, ezért fokozott figyelmet kell fordítani a kintlévőségek behajtására.

A nyilvántartások folyamatosan aktualizálásra kerülnek, folyamatos egyeztetés valósul meg a Városüzemeltetési Osztály és a VG között, így valamennyi kimutatás alkalmasak arra, hogy a bérletben lévő ingatlanokról megfelelő információk álljanak rendelkezésre a bérlet lejáratának időpontjáról, valamint a határidőn túli tartozások összegéről és az adós személyéről.

**NEM LAKÁS CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ HELYSÉGEK BÉRLETI SZABÁLYAI -  
Az önkormányzat nem lakás céljára szolgáló helyiségeinek bérbeadásával  
kapcsolatos tevékenység vizsgálata**

A vizsgált időszakban kötött, illetve a vizsgált időszakra vonatkozó helyiségbérleti szerződéseket szűrőpróbaszerűen vizsgáltam. Az érintett szerződések közül az önkormányzat által kötött bérleti szerződések nem tartalmazzák a bérlő azon kötelezettségét, hogy az épület előtti közterület, járda tisztántartásáról, hó- és síkosság-mentesítéséről gondoskodnia kell. Ezzel a jelentést követően elkészítésre kerülő bérleti szerződéseket szükséges kiegészíteni.

Az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljáról szolgáló helyiségeket – szemben a lakásokkal – csak pályázati eljárás lefolytatása után lehet bérbe adni. Kivétel ez alól, ha a helyiség jellege, rendeltetése vagy közérdek mást indokol.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának általános feltételeit, a pályázat útján történő bérbeadás lefolytatásának részleteit, valamint a vonatkozó feltételeket szintén a Lr. tartalmazza.

Üres helyiség bérbeadására pályázat csak akkor írható ki, ha üres helyiség áll rendelkezésre. A pályázatot a polgármester írja ki.

A vizsgált időszakra vonatkozóan, illetve a vizsgált időszakban kötött szerződéseket szűrőpróbaszerűen vizsgáltam. Az ezen időszakban kiírt pályázati felhívás a Lr-ben foglaltak szerint tartalmazza:

- a helyiség címét, alapterületét, műszaki állapotát, közműellátottságát,
- a folytatható tevékenység megnevezését,
- a bérleti díj-, az óvadék, a bánatpénz mértékét,
- bérletbe adás időtartamát,
- a kiírás időpontját, a benyújtás határidejét,
- a pályázati tárgyalás helyét, idejét,
- felhívást arra vonatkozóan, hogy ha a pályázó jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság, az illetékes adóhatóság igazolását arról, hogy az érintettnek nincs és egy évre visszamenőleg nem is volt adótartozása, valamint a cégbírósági bejegyzés másolatát.

A Lr. szerint a pályázat nyertese a bánatpénzt (bérleti díj egyhavi összege) jogosult a bérleti díjban érvényesíteni, a többi pályázónak a bánatpénzt a tárgyalást követő 30 napon belül vissza kell utalni. Ez a kiírásban megtalálható. A Lr. a továbbiakban rögzíti, hogy abban az esetben, ha a pályázó az ajánlatát az ajánlati kötöttség ideje alatt visszavonja, a bánatpénzre nem tarthat igényt, azt elveszti és az összeg az önkormányzatot illeti meg. Ezt a Lr. a pályázati kiírásnak nem teszi kötelező tartalmi elemévé, de célszerű lenne ezzel kiegészíteni.

A Lr. felsorolja a pályázat kötelező tartalmi elemeit, melyből hiányzik a Lr. korábbi paragrafusában rögzített, az önkormányzat által kiadott tartozásmentességről szóló igazolás csatolásának szükségessége, továbbá a pályázati kiírás nem tartalmazza az előbérleti jogosultságot. A Lr. módosítása során célszerű lenne ezt módosítani, mely az érintett §-ok összhangját biztosítaná.

A lakásbérleti szerződésekkel ellentétben a helyiségek tekintetében az önkormányzat biztosítást nem köt, az a bérlő kötelezettsége, mely kötelezettség a bérleti szerződésben rögzítésre kerül.

A Lr-ben foglaltak alapján a nem lakás céljára szolgáló helyiségek minimális bérleti díját a Képviselőtestület határozatban állapítja meg. A bérleti díjak mértéke A, B, C bérleménycsoportban és I., II., III. díjővezet szerint kerülnek meghatározásra. 2009. január 1. naptól a 2008. évi bérleti díjknál 10 %-kal magasabb összegben kerültek meghatározásra. Ennek alapján a 2009. évi bérleti díjak mértéke az alábbi:

Bérleménycsoport/ Díjővezet	A	B	C
	Ft / m <sup>2</sup> / év		
<b>I.</b> (városközpontban elhelyezkedő helyiségek)	21 450	7 740	4 400
<b>II.</b> (városközponthoz csatlakozó területeken elhelyezkedő helyiségek)	17 160	7 740	3 520
<b>III.</b> (az I. és II. díjővezethez nem tartozó területek)	12 980	7 740	2 600

A Belvárosi Irodaházban alkalmazandó bérleti díj: 11 500 Ft/m<sup>2</sup>/év

A bérleti díjhoz kapcsolódó szolgáltatási díj: 11 980 Ft/m<sup>2</sup>/év

A bérleménycsoportok meghatározása:

**A:** kereskedelmi, vendéglátó, biztosítási és pénzügyi, szolgáltató tevékenység gyakorlására szolgáló helyiségek

**B:** gépjárművek tárolására szolgáló helyiségek

**C:** kiegészítő, kiszolgáló helyiségek (szociális helyiségek, raktárak, pincék)

A helyi vállalkozásokat is érzékenyen érintette a gazdasági válság, ezért beadvánnyal éltek a Képviselőtestület felé a bérleti díjak csökkentése érdekében. E beadvány hatására a Képviselőtestület a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját a 2009. január 1. naptól hatályos bérleti díjak összegéhez képest 20 %-kal csökkentette 2009. április 1. és december 31. közötti időszakra az alábbiak szerint:

Bérleménycsoport/ Díjővezet	A	B	C
	Ft / m <sup>2</sup> / év		
<b>I.</b> (városközpontban elhelyezkedő helyiségek)	17 160	6 200	3 520
<b>II.</b> (városközponthoz csatlakozó területeken elhelyezkedő helyiségek)	13 730	6 200	2 810
<b>III.</b> (az I. és II. díjővezethez nem tartozó területek)	10 380	6 200	2 080

A Belvárosi Irodaházban alkalmazandó bérleti díj: 9 200 Ft/m<sup>2</sup>/év

A bérleti díjhoz kapcsolódó szolgáltatási díj: 11 980 Ft/m<sup>2</sup>/év

Mivel a bérleti szerződésekben nem kerül rögzítésre az érintett ingatlan bérleménycsoportonkénti és díjővezeti besorolása, ezért nehezen állapítható meg, hogy a bérleti díj helyesen került-e meghatározásra.

A megkötött, az adott időpontban hatályos bérleti szerződésekről különböző nyilvántartásokat vezetnek a Városüzemeltetési és Műszaki Osztályon:

- bérlemények listája,
- díjhátralékok kimutatása,
- jelenleg üres helyiségek (címe, nagysága, rendeltetése)
- belvárosi irodaházról (emeletenként, irodánként a bérlő neve, az iroda alapterülete, az üres irodák megjelölése)
- a 2009. évben megszűnő bérleti szerződések (bérlő neve, címe, megszűnés időpontja, bérleti díj összege)
- bérlakások díjhátraléka

A lakásbérleti szerződésekhez hasonlóan a bérlemények tekintetében is folyamatosan, havi megbontásban a VG által aktualizálásra kerül a díjhátralékok összege, mely kimutatást megküldi a Városüzemeltetési és Műszaki Osztály számára. Az abban foglaltak alapján az osztályról kerülnek kiküldésre a felszólítások.

Az egyes felszólításokban megjelölt befizetési határidő lejártá után a Városüzemeltetési Osztály egyeztet a VG-vel az időközben befolyt hátralékok összegéről. Amennyiben a harmadszori felszólítás után sem történik meg a hátralék befizetése, a lakások tekintetében alkalmazott gyakorlathoz hasonlóan a hátralékos bérlő adatai átadásra kerülnek az ügyvéd.

A nem lakáscélú bérlemények bérleti és közüzemi díj hátraléka 2009. szeptember 30-án:

	<b>bérleti díj hátralék</b>	<b>közüzemi díj hátralék</b>	<b>összes hátralék</b>
Üzletek, garázsok	10 491 395	572 312	11 063 707
Deák F. u. 21 elkülönített	806 309	218 208	1 024 517
Irodaház	448 644	548 500	997 144
<b>Nem lakáscélú összesen</b>	<b>11 746 348</b>	<b>1 339 020</b>	<b>13 085 368</b>

A nyilvántartások folyamatosan aktualizálásra kerülnek, folyamatos egyeztetés valósul meg a Városüzemeltetési Osztály és a VG között.

## MEGÁLLAPÍTÁSOK, JAVASLATOK

A Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési és Műszaki Irodája a házkezelési tevékenység ellátása során eleget tesz az ezzel kapcsolatos feladatainak. Az ellenőrzés során tapasztaltak alapján az alábbi javaslatokat, észrevételeket teszem:

1. 2009. április 1. naptól az Önkormányzat és a VG között meglévő, az önkormányzat tulajdonát képező ingatlanok kezelésére vonatkozóan új megállapodás került elfogadásra. Az ebben foglaltak alapján a bérleti szerződések megkötése már nem tartozik a VG feladati közé, azt a továbbiakban a Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési és Műszaki



Iroda végzi. A VG feladata a bérleti és közüzemi díjakra vonatkozó számlák kibocsátására, az aktuális kintlévőségek önkormányzat részére történő átadására, a bérleti- és közüzemi díjak beszedésére, a bérleti szerződések felmondására vonatkozó javaslatlételre, az ingatlanok bérlők általi használatának módja ellenőrzésére, a vegyes tulajdonú ingatlanoknál a tulajdonosi képviselő ellátására, valamint a kilakoltatásoknál való közreműködésre korlátozódott. E módosítás a Lr-ben nem került átvezetésre, módosításra, a jelenleg hatályos rendelet szerint jelenleg is a VG feladata a bérleti szerződések megkötése. Ezt a rendelet soron következő módosítása során szükséges módosítani.

2. A Lr-ben foglaltak szerint bérlő köteles a lakásból két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát írásban az önkormányzat részére bejelenteni. A bérlő által bejelentett távolléte alatt, erre hivatkozással a szerződést felmondani nem lehet. Továbbá nem lehet a szerződést felmondani abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről az önkormányzatot – annak felhívására – írásban utólag tájékoztatja. A Lr. szerint a szerződésnek tartalmaznia kell a bérlő bejelentési és igazolási kötelezettségét az életvitelszerűen ott tartózkodásra vonatkozóan, valamint a mulasztás jogkövetkezményeit. Erre való utalás azonban sem a VG, sem pedig a Polgármesteri Hivatal által készített szerződések nem tartalmaznak.

Az önkormányzat által kötött nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti szerződésai nem tartalmazzák a bérlő azon kötelezettségét, hogy az épület előtti közterület, járda tisztántartásáról, hó- és síkosság-mentesítéséről gondoskodnia kell. Továbbá a szerződésekben nem kerülnek meghatározásra az érintett bérlemények bérleménycsoportonkénti (A, B, C) és díjvezeti (I., II., III.) besorolása, melynek hiányában nehezen állapítható meg, hogy a bérleti díj összege megfelelően került-e meghatározásra.

Javasolom, hogy ezzel a jelentés elfogadását követően a bérleti szerződések kerüljenek kiegészítésre.

3. A Lr-ben foglaltakkal ellentétben a nem lakás céljára szolgáló üres ingatlanok tekintetében kiírt pályázati kiírás nem tartalmazta az előbérleti jogosultságot, valamint az arra való felhívást, hogy nem adható bérbe az érintett helyiség annak a pályázónak, akinek az önkormányzat felé helyi adó tartozása van, pedig a tartozásmentességről szóló igazolást a Lr. szerint szintén a pályázathoz csatolni kell.

A Lr. szerint a pályázat nyertese a bánatpénzt jogosult a bérleti díjban érvényesíteni, a többi pályázónak a bánatpénzt a tárgyalást követő 30 napon belül vissza kell utalni. Ez a kiírásban megtalálható. A Lr. a továbbiakban rögzíti, hogy abban az esetben, ha a pályázó az ajánlatát az ajánlati kötöttség ideje alatt visszavonja, a bánatpénzre nem tarthat igényt, azt elveszti és az összeg az önkormányzatot illeti meg. Ezt a Lr. nem teszi a pályázati kiírás kötelező tartalmi elemévé, de célszerű lenne ezzel kiegészíteni a pályázati felhívást.

A Lr. felsorolja a pályázat kötelező tartalmi elemeit, melyből hiányzik a Lr. korábbi paragrafusában rögzített, az önkormányzat által kiadott tartozásmentességről szóló igazolás csatolásának szükségessége.

4. A magas összegű, 2009.09.30-án mindösszesen 58 636 ezer Ft kintlévőség miatt kiemelt figyelmet kell fordítani a hátralékosok folyamatos felszólítására és a behajtások érvényesítésére.

5. A Lr. 6. § (9) – (11) bekezdésében foglaltak alapján a bérlő köteles a lakásbérleti szerződés fennállása alatt életvitelszerűen a lakásban lakni. Bérlő köteles a lakásból két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát írásban az önkormányzat részére bejelenteni. A bérlő által bejelentett távolléte alatt, erre hivatkozással felmondani nem lehet. Nem lehet felmondani a szerződést akkor sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és ezt később igazolni tudja. A Lr. ugyanezen § (12) bekezdés szerint a bérleti szerződésnek tartalmaznia kell a bérlő bejelentési és igazolási kötelezettségét az életvitelszerűen ott tartózkodásra vonatkozóan, valamint a mulasztás jogkövetkezményére.

A Lr. és a gyakorlat közötti összhang megteremtése érdekében a lakásbérleti szerződéseket ki kell egészíteni a Lr. 6. § (12) bekezdésben foglaltakkal.

Pápa, 2009. október 30.

Feketéné Földi Judit  
belső ellenőr

## REALIZÁLÁSI ZÁRADÉK

Az ellenőrzési jelentés tartalmát megismertem, annak egy példányát hasznosítás és intézkedés céljából átvettem. Tudomásul veszem, hogy a jelentés kézhezvételétől számított 10 munkanapon belül nyilatkozhatok arról, hogy a jelentéssel kapcsolatban kívánok-e észrevételt tenni.

Tudomásul veszem, hogy a határidő elmulasztása a jelentésben foglaltakkal történő egyetértésnek minősül.

A jelentésben foglaltakat az érintett dolgozókkal ismertetem és a hatáskörömbe tartozó intézkedéseket megteszem.

**Tapolca, 2010. január „ „**

dr. Imre László  
jegyző